



CTCP BẤT ĐỘNG SẢN & ĐẦU TƯ VRC

# BẢN TIN THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH - BẤT ĐỘNG SẢN

TUẦN 53 (25/12 – 31/12/2017)



**THỰC HIỆN:**

***Bộ Phận Phân Tích***



## I. TIN TỨC VĨ MÔ

**Kinh tế Việt Nam năm 2017 qua các con số** (Theo NDH, ngày 31/12)

**GDP tăng trưởng cao nhất 10 năm:** Năm 2017, tăng trưởng GDP của Việt Nam đạt 6,81%, cao nhất trong 10 năm trở lại đây và vượt chỉ tiêu 6,7% Quốc hội đề ra đầu năm. Trong đó: Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản có sự phục hồi đáng kể với mức tăng 2,9%, cao hơn mức tăng 1,36% của năm 2016, đóng góp 0,44 điểm phần trăm vào mức tăng chung; Khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8%, đóng góp 2,77 điểm phần trăm; Khu vực dịch vụ tăng 7,44%, đóng góp 2,87 điểm phần trăm. Quy mô nền kinh tế năm 2017 theo giá hiện hành đạt 5.007,9 nghìn tỷ đồng. Thu nhập bình quân đầu người đạt 2.385 USD/người, tăng 170 USD so với năm 2016.

**Kiểm soát lạm phát thành công:** CPI bình quân năm 2017 tăng 3,53%, hoàn thành mục tiêu kiểm soát lạm phát dưới 4%. CPI bình quân năm 2017 tăng chủ yếu do các địa phương điều chỉnh giá dịch vụ y tế, dịch vụ khám chữa bệnh, trong khi chỉ số giá nhóm thực phẩm bình quân năm 2017 giảm 2,6% so với năm 2016.

**Sản xuất công nghiệp tăng 9,4%:** Chỉ số sản xuất toàn ngành công nghiệp năm 2017 tăng 9,4%, cao hơn mức tăng 7,4% của năm 2016. Trong các ngành công nghiệp, chế biến - chế tạo là ngành đóng góp lớn nhất vào tăng trưởng chung và tăng 14,5%, mức cao nhất trong 6 năm trở lại đây.

**Vốn FDI thực hiện kỷ lục 10 năm:** Vốn FDI đăng ký đạt 35,88 tỷ USD, trong đó vốn FDI thực hiện lên tới 17,5 tỷ USD, xác lập kỷ lục 10 năm. Hàn Quốc là quốc gia đầu tư lớn nhất với 57,66 tỷ USD, chiếm 18% tổng vốn đầu tư. TP HCM là địa phương nhận vốn FDI lớn nhất với 49,46 tỷ USD, chiếm 15,5% tổng vốn đầu tư.

**Xuất siêu 2,67 tỷ USD:** Tính đến hết năm 2017, Việt Nam xuất khẩu 213,77 tỷ USD và nhập khẩu 211,1 tỷ USD, như vậy xuất siêu 2,67 tỷ USD. Trung Quốc là thị trường nhập khẩu lớn nhất vào Việt Nam với 58,5 tỷ USD, sau đó tới Hàn Quốc, ASEAN, Nhật Bản, EU và Hoa Kỳ. Việt Nam xuất khẩu nhiều nhất sang thị trường Hoa Kỳ (41,5 tỷ USD), sau đó tới EU, Trung Quốc, ASEAN, Nhật Bản, Hàn Quốc.

**Năm 2017: Hàn Quốc vượt Trung Quốc, trở thành nước xuất siêu lớn nhất vào Việt Nam** (Theo BizLive, ngày 28/12)

Theo Tổng cục Thống kê, hoạt động thương mại hàng hóa hai chiều năm 2017 ước đạt gần 425 tỷ USD, với mức thặng dư gần 2,7 tỷ USD, tuy nhiên góp phần vào mức thặng dư chung lại thuộc về khu vực FDI với 28,8 tỷ USD trong khi khu vực kinh tế trong nước vẫn nhập siêu tới 26,1 tỷ USD.

Trung Quốc là thị trường có quan hệ thương mại hai chiều lớn nhất với 93,7 tỷ USD, trong đó xuất khẩu đạt 35,3 tỷ USD, tăng 60,6%, nhập khẩu đạt 58,5 tỷ USD, tăng 16,9%

so với cùng kỳ năm 2016. Nhập siêu từ thị trường Trung Quốc ước tính đạt 23,2 tỷ USD, giảm 17,4%, đứng thứ hai sau Hàn Quốc.

Hàn Quốc là thị trường có kim ngạch xuất nhập khẩu hai chiều lớn thứ 2 sau Trung Quốc với 61,8 tỷ USD, trong đó xuất khẩu 15 tỷ USD, tăng 31,1%, nhập khẩu đạt 46,8 tỷ USD, tăng 45,5%. Nhập siêu từ thị trường Hàn Quốc đã vươn lên vị trí dẫn đầu với 31,8 tỷ USD, tăng 53,4%.

**Mục tiêu 2018: GDP tăng 6,7%, đón 15 triệu lượt khách quốc tế** (Theo NDH, ngày 28/12)

Ngày 28/12, Phó thủ tướng Vương Đình Huệ trình bày tóm tắt nội dung dự thảo Nghị quyết của Chính phủ về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách nhà nước (NSNN) năm 2018:

**Về mục tiêu:** phấn đấu GDP năm 2018 tăng 6,7%; Tổng kim ngạch xuất khẩu tăng 8% đến 10%; Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tăng khoảng 10%; Khách du lịch quốc tế đến Việt Nam 15 triệu lượt; Thành lập 135.000 doanh nghiệp mới.

**Về chất lượng tăng trưởng:** Tỷ trọng vốn đầu tư tư nhân trong tổng đầu tư toàn xã hội khoảng 41%; Hệ số hiệu quả sử dụng vốn đầu tư (ICOR) đạt khoảng 6,2%; Năng suất lao động tăng 5,9%;...

**Về tài chính - NSNN:** Tăng thu NSNN 3% so với dự toán Quốc hội giao; Tỷ lệ nợ đọng thuế dưới 5% tổng thu; Chi đầu tư phát triển đạt 26% tổng chi NSNN, giải ngân chi đầu tư công đạt 100% dự toán Quốc hội giao; Tỷ trọng chi thường xuyên trong tổng chi NSNN khoảng 64,1%. Dư nợ công khoảng 63,9%.

**Các chỉ tiêu cải cách hành chính:** Đơn giản hóa, cắt giảm 50% danh mục hàng hóa, sản phẩm kiểm tra chuyên ngành; Cắt giảm, đơn giản hóa 50% điều kiện đầu tư kinh doanh; Năng lực cạnh tranh và môi trường kinh doanh đạt mức ASEAN-4; Giảm 1,7% biên chế công chức;...

**Giá vàng trong nước tăng lên mức cao nhất 3 tháng** (Theo Trí thức trẻ, ngày 30/12)

Chiều ngày 30/12, giá vàng SJC niêm yết ở mức 36,14 - 36,64 triệu đồng/lượng, duy trì xu hướng tăng liên tục trong tuần, chốt tuần tăng 100 nghìn đồng/lượng so với tuần trước và đạt đỉnh cao nhất trong hơn 3 tháng trở lại đây.

Trên thị trường thế giới, giá vàng cuối năm tiếp tục xu hướng đi lên. Vàng đạt đỉnh trong 1 tháng ở mức 1.302,5 USD/ounce, đã tăng 14% tính từ đầu năm. Giá vàng thế giới được hỗ trợ tăng mạnh từ lợi suất trái phiếu của Chính phủ Mỹ; những thông tin xung quanh Nghị quyết của Đại hội đồng Liên hợp quốc về việc công nhận Jerusalem là Thủ đô của Israel đã tạo nên căng thẳng chính trị, các nhà đầu tư đang tìm tới vàng như một kênh trú ẩn an toàn. Quy đổi giá vàng thế giới, vàng trong nước hiện chỉ cao hơn thế giới khoảng 910 nghìn đồng/lượng.

## II. THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH

**Phó Thống đốc Nguyễn Thị Hồng: Tín dụng năm 2017 tăng khoảng 19%, dự trữ ngoại hối cao kỷ lục 51,5 tỷ USD (Theo Trí thức trẻ, ngày 27/12)**

Theo Phó thống đốc NHNN Nguyễn Thị Hồng, tính đến hết năm 2017 tín dụng tăng khoảng 19%, tập trung cho các lĩnh vực ưu tiên, kiểm soát chặt chẽ tín dụng vào bất động sản, chứng khoán, tiêu dùng theo hướng chậm lại so với năm 2016. Dự trữ ngoại hối đạt mức kỷ lục 51,5 tỷ USD. Tốc độ tăng trưởng tín dụng năm nay được điều hành phù hợp với khả năng hấp thụ của nền kinh tế, hỗ trợ tích cực đối với tăng trưởng nhưng không quá cao để tạo ra áp lực lạm phát; mặt bằng lãi suất huy động và cho vay đã được điều chỉnh giảm; tỷ giá nhìn chung không có biến động lớn.

Định hướng điều hành năm 2018, NHNN tiếp tục điều hành chính sách tiền tệ chặt chẽ, linh hoạt theo diễn biến thị trường cả về lãi suất, tỷ giá, tín dụng, tổng mức tín dụng tăng từ 17- 18%, bảo đảm cơ cấu tín dụng và chất lượng tín dụng để phòng ngừa những biến động tiền tệ.

**Năm 2017, giá trị trái phiếu Chính phủ niêm yết tăng 8% (Theo TBKTSG, ngày 26/12)**

Theo UBCKNN, hiện có 612 mã trái phiếu niêm yết với giá trị đạt 1.015 ngàn tỉ đồng, tăng hơn 8% so với cuối năm 2016 và tương đương khoảng 23% GDP. Trong năm 2017, quy mô giao dịch tăng 33%, giá trị giao dịch bình quân đạt trên 8,8 ngàn tỉ đồng/phiên, tăng gần 40% so với năm 2016. Giao dịch cầm cố (repo) tăng 74,1% so với năm 2016 (chiếm 48,5% tổng giá trị giao dịch thị trường).

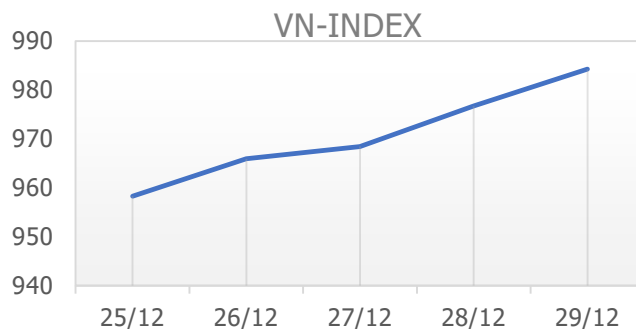
Nhờ khối lượng và cơ cấu giao dịch, kỳ hạn bình quân danh mục trái phiếu được kéo dài hơn, giảm mạnh các kỳ hạn ngắn. Tỷ trọng giao dịch kỳ hạn dài trên 5 năm cũng tăng lên 20% so với mức 15% của năm trước. Các nhà đầu tư ngoại đã mua ròng hơn 18,5 ngàn tỉ đồng trên thị trường trái phiếu gấp 1,6 lần so với lượng mua ròng cả năm 2016.

**VCBS: Tín dụng 2018 dự báo tăng trưởng 18%, trọng tâm phân khúc bán lẻ (Theo NDH, ngày 28/12)**

Theo VCBS, tín dụng 2018 dự báo ở mức 18%. Động lực chủ yếu đến từ: (1) Quy mô nền kinh tế mở rộng giúp cầu tiêu dùng lớn hơn; (2) Khả năng hấp thụ vốn của doanh nghiệp đã gia tăng đáng kể so với những năm trước; (3) Nguồn lực dành cho tín dụng cũng được hỗ trợ đáng kể, quá trình xử lý nợ xấu diễn ra tích cực tạo kỳ vọng cho việc khơi thông dòng vốn, đi cùng với các chính sách hỗ trợ từ NHNN.

Cũng theo dự báo của VCBS, tín dụng bán lẻ trong năm 2018 sẽ được đẩy mạnh, trong đó cho vay tiêu dùng tăng trưởng nhanh nhờ vào việc mở rộng của thị trường tiêu dùng. Cơ sở VCBS đưa ra là: (1) Tăng trưởng từ ngành dịch vụ bán lẻ hàng năm lên tới 14%; (2) Biên lợi nhuận cao; (3) Rủi ro được giảm thiểu tối đa nếu tập trung vào hệ thống thu nợ và quản trị rủi ro.

## III. CHỨNG KHOÁN



Chỉ số	Đóng cửa phiên 29/12	Thay đổi	% Thay đổi	GTGD bình quân (tỷ đ)
Vnindex	984.24	31.92	3.35%	5,236.95
HNXindex	116.86	3.83	3.39%	864.48

(\* ) Thay đổi so với phiên đầu tuần

**Phiên giao dịch cuối năm: Khối ngoại 'bùng nổ', mua ròng 1.142 tỷ đồng (Theo NDH ngày 29/12/2017)**

### 05 CP tăng mạnh nhất

Mã CK	Đóng cửa phiên 29/12	Thay đổi	% Thay đổi	KLGD bình quân (CP)
OCH	7.6	2.3	43.4%	1,086,211
KPF	28.7	8.1	39.4%	112,114
KHS*	19.0	4.5	31.0%	113,661
PCN	3.6	0.8	28.6%	2,080
HVA	4.2	0.9	27.3%	149,505

### 05 CP giảm mạnh nhất

Mã CK	Đóng cửa phiên 29/12	Thay đổi	% Thay đổi	KLGD bình quân (CP)
PEN	11.9	-6.1	-33.9%	380
PIV	7.0	-3.2	-31.4%	434,334
SAP	6.0	-2.1	-25.9%	60
KTS	28.7	-9.8	-25.5%	181
MST	3.4	-1.1	-24.4%	754,978





#### IV. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

##### 10 yếu tố sẽ tác động mạnh đến thị trường bất động sản năm 2018 (Theo trí thức trẻ, ngày 31/12)

Theo báo cáo về tình hình thị trường BĐS năm 2017 của Hiệp hội BĐS TP.HCM, diễn biến thị trường bất động sản năm 2018 sẽ xoay quanh 10 yếu tố:

**Thứ 1,** phân khúc thị trường căn hộ vừa túi tiền có 1-2 phòng ngủ, có giá bán trên dưới một tỉ đồng/căn vẫn là phân khúc chủ đạo và có tính thanh khoản cao nhất của thị trường bất động sản.

**Thứ 2,** GDP năm 2017 đạt 6,81%. Tăng trưởng tín dụng có thể đạt khoảng 19%. Nguồn vốn đầu tư nước ngoài và tỷ trọng giải ngân FDI đều tập trung vào quý 4/2017 nên sẽ có tác động tích cực, lan tỏa ngay từ đầu năm 2018.

**Thứ 3,** dự báo trong giai đoạn 2018-2020, thị trường bất động sản tiếp tục sẽ có sự điều chỉnh lớn để giải quyết tình trạng lệch pha cung cầu hiện nay.

**Thứ 4,** TP.HCM đang nghiên cứu chuyển mục đích sử dụng khoảng 1/3 quỹ đất nông nghiệp thành đất công nghiệp dịch vụ, đất đô thị, xây dựng đô thị thông minh, chuyển hướng phát triển đô thị về khu vực cao phía Tây Bắc...

**Thứ 5,** khả năng kinh doanh bất động sản qua mạng với dân số hơn 93 triệu người đang trong giai đoạn dân số vàng.

**Thứ 6,** Nhà nước sẽ ban hành nhiều quy phạm pháp luật mới từ nay đến năm 2020 (một số dự luật có liên quan trực tiếp đến thị trường bất động sản).

**Thứ 7,** xu thế hợp tác giữa các doanh nghiệp sẽ là tất yếu.

**Thứ 8,** dòng vốn đầu tư từ nước ngoài và nguồn kiều hối vẫn tiếp tục là nguồn lực quan trọng đầu tư vào nền kinh tế và thị trường bất động sản trong thời gian tới.

**Thứ 9,** khó có thể xảy ra bong bóng bất động sản trong năm 2018 do có sự điều chỉnh ngày càng kịp thời và hiệu quả của Nhà nước.

**Thứ 10,** chương trình chỉnh trang và phát triển đô thị của TP.HCM với 3 chương trình lớn là chỉnh trang nhà trên và ven kênh rạch, xây dựng lại chung cư cũ hư hỏng, chỉnh trang các khu dân cư cũ và Chương trình phát triển các khu đô thị mới định hướng phát triển các khu đô thị vệ tinh sẽ là những động lực thúc đẩy thị trường bất động sản TP.HCM.

##### 5 sự kiện gây "chấn động" làng bất động sản TP.HCM trong năm 2017 (Theo Nhịp sống kinh tế, ngày 29/12)

**Thứ 1,** Để làm siêu dự án gần 3 tỷ USD, "chúa đảo" Đào Hồng Tuyển đề xuất đổi 5% đất TP.HCM (dự án đầu tư xây dựng đại lộ ven sông Sài Gòn với tổng vốn đầu tư khoảng 63.500 tỷ đồng tương đương 2,8 tỷ USD theo hình thức hợp đồng BT của tập đoàn Tuần Châu)

**Thứ 2,** Sốt đất "ảo" lan rộng trên toàn TP.HCM do chạy theo "chúa đảo".

**Thứ 3,** Nhà đất khu Đông Sài Gòn liên tiếp lên "Cơn sốt" nhờ TP.HCM đầu tư hàng loạt dự án giao thông lớn tuyến metro Bến Thành - Suối Tiên, nút giao thông An Phú, cầu Rạch Chiếc 2, nút giao thông Mỹ Thủy, đường Vành đai 2, đường

Vành đai 3, tuyến cao tốc TPHCM - Long Thành - Dầu Giây.....

**Thứ 4,** Hàng loạt dự án của các "đại gia" địa ốc bị siết nợ Kể từ ngày 15/8/2017, Nghị quyết 42 về xử lý nợ xấu có hiệu lực, một số dự án BĐS lớn trên địa bàn TP.HCM bị siết nợ như dự án của Công ty CP Sài Gòn One Tower với dự án phức hợp Saigon One Tower và Công ty CP Hoàn Cầu với dự án Khu dân cư Tân Thuận Tây.

**Thứ 5,** Hàng ngàn người 'sập bẫy' địa ốc Alibaba. Công ty Alibaba đã tự xưng là chủ đầu tư dự án bất động sản Alibaba Tây Bắc, công bố bán nền nhà, thu tiền đặt chỗ của khách hàng trái pháp luật. UBND TP.HCM đã "cấm cửa" công ty này tham gia dự án trên do thái độ bất hợp tác.

##### Đất đô thị TP.HCM sẽ được quy hoạch mở rộng lên khoảng 270.000 - 290.000 ha (Theo Nhịp sống kinh tế, ngày 28/12)

Thủ tướng Chính phủ vừa phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050. Dự báo đến năm 2030 dân số TP.HCM khoảng 24-25 triệu người, trong đó dân số đô thị khoảng 18-19 triệu người, dân số nông thôn khoảng 6-7 triệu người; khoảng 18-19 triệu lao động. Tỷ lệ đô thị hóa khoảng 70-75%. Đến năm 2030, đất xây dựng đô thị đạt khoảng 270.000 - 290.000 ha, bình quân 100 - 150 m<sup>2</sup>/người. Đất xây dựng điểm dân cư nông thôn đến năm 2030 đạt khoảng 150.000 - 170.000 ha, bình quân 180-210 m<sup>2</sup>/người.

##### TP.HCM: Nghiên cứu lập quy hoạch Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ, bổ sung cầu và đường trên cao (Theo Trí thức trẻ, ngày 30/12)

UBND TP.HCM đã giao Sở Quy hoạch – Kiến trúc hướng dẫn Công ty CP Đô thị du lịch Cần Giờ trong giai đoạn lập và triển khai thực hiện dự án Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ (quy mô 2.870ha), tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ theo kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy. Nội dung nghiên cứu đầu tư xây dựng cầu Cần Giờ (thay thế phà Bình Khánh) và đầu tư xây dựng tuyến đường trên cao kết nối từ cầu Cần Giờ đến Khu đô thị biển Cần Giờ sẽ được bổ sung vào đề bài thi tuyển ý tưởng quy hoạch chung huyện Cần Giờ.

##### Bác đề xuất xây bãi giữ xe cao tầng ở trung tâm TP.HCM (Theo một thế giới, ngày 27/12)

Chủ tịch UBND TP.HCM vừa bác đề xuất và phương án xây dựng bãi đậu xe cao tầng lắp ghép tại 5 vị trí của Sở Giao thông vận tải TP.HCM với đề nghị lấy các khu đất gồm khu C công viên 23.9; khu vực Công trường Lam Sơn, sau Nhà hát Thành phố; Khu vực công viên Lê Văn Tám (đường Hai Bà Trưng); Công viên Tao Đàn (đường Trương Định); phía trước sân vận động Thống Nhất (đường Lý Thường Kiệt, quận 10)... UBND TP.HCM cho rằng, các khu đất công này sẽ được sử dụng làm công viên. Sở Giao thông vận tải thông báo chủ trương của thành phố đến các nhà đầu tư và giải



thích, khuyến khích nhà đầu tư tham gia xây dựng các bãi đậu xe tại các cửa ngõ thành phố.

### Thông tin các DN BĐS NY

- **NTL:** Nghị quyết HĐQT về việc chi trả cổ tức năm 2016. Theo đó, cổ tức sẽ được trả bằng tiền mặt theo tỷ lệ 10%, thanh toán bắt đầu từ ngày 25/1/2018. Ngày 09/1/2018 là ngày giao dịch không hưởng quyền nhận cổ tức năm 2016, ngày đăng ký cuối cùng là 10/1.
- **TDH:** Ước tổng doanh thu 2017 đạt gần 1,947 tỷ đồng, tăng 70% so với kết quả năm 2016 và vượt 43% chỉ tiêu kế hoạch cả năm 2017. Lãi ròng 2017 theo đó đạt 142,4 tỷ đồng, tăng 32% so năm trước và vượt 9% chỉ tiêu kế hoạch. Riêng trong quý 4/2017, TDH ước doanh thu gần 402 tỷ và lãi 14,4 tỷ đồng.
- **HQC:** Nghị quyết HĐQT mua gần 5 triệu cổ phiếu quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2016 sau khi trừ đi các khoản trích lập các quỹ. Giao dịch thực hiện theo phương thức thỏa thuận và khớp lệnh, Giá đặt mua nhỏ hơn hoặc bằng giá tham chiếu cộng (giá tham chiếu x 50% biên độ dao động cổ phiếu). Giá mua không quá 4.000 đồng/cổ phiếu.
- **NVL:** Nghị quyết HĐQT thông qua việc góp vốn thêm 195 tỷ đồng vào CTCP Ngôi nhà Mega. Sau góp vốn, NVL sẽ nâng sở hữu tại Công ty này lên gần 212 tỷ đồng, tương đương 98,6% vốn điều lệ.
- **DXG:** Nghị quyết HĐQT thông qua việc đấu giá mua 28,65 triệu cổ phiếu, tương đương 90,83% vốn điều lệ của CTCP Đầu tư Dầu khí Nha Trang, để nhận quyền phát triển Dự án sân golf và Biệt thự sinh thái Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.